HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Hedge Fund Lore Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Fund Lore Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem a demonstração do balanço patrimonial, em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Fund Lore Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o período de 18 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e reconhecimento dos resultados das operações

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") no montante de R$ 8.521 mil, correspondentes a 24,49% do patrimônio líquido. Durante o período, foram realizadas movimentações significativas envolvendo esses investimentos, incluindo aquisições, amortizações e alienações, que produziram efeitos relevantes sobre o resultado do Fundo.

Considerando a magnitude dessas operações, os efeitos reconhecidos no resultado do período e a necessidade de avaliação da adequada mensuração, reconhecimento e contabilização desses investimentos, o assunto demandou atenção significativa da equipe de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Obtivemos a composição detalhada da carteira de investimentos em FIIs na data-base e avaliamos a existência e titularidade das cotas mantidas pelo Fundo;
- Confrontamos as posições registradas contabilmente com os respectivos relatórios de custódia e demais documentos de suporte disponibilizados pela Administradora;
- Recalculamos a mensuração a valor justo dos investimentos em FIIs na data-base, considerando as quantidades de cotas detidas e os respectivos preços de mercado observáveis divulgados pela B3;
- Avaliamos as movimentações realizadas durante o período, incluindo aquisições, amortizações e alienações de cotas de FIIs, por meio da inspeção do extrato de conta corrente e registros contábeis, bem como avaliamos a adequada contabilização das operações e dos respectivos ganhos e perdas reconhecidos no resultado do período;
- Recalculamos, para as operações selecionadas, os resultados reconhecidos nas negociações de cotas de FIIs e confrontamos os valores apurados com os respectivos registros contábeis do Fundo;
- Avaliamos os rendimentos decorrentes dos investimentos em FIIs, mediante confronto com os informes e demais documentos disponibilizados, bem como sua adequada contabilização no período;
- Avaliamos a adequação da classificação contábil, da mensuração dos investimentos e das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras relacionadas às cotas de FIIs;
- Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos e movimentações dos investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), no que se refere à sua mensuração e ao reconhecimento dos efeitos decorrentes das movimentações realizadas no período, bem como as respectivas divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras tomadas em conjunto para o período findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo essa responsável pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/O-6

HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	32.051	92,11%
De natureza imobiliária			
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	**5.2 (a)**	8.521	24,49%
		40.572	**116,60%**
Total do ativo		**40.572**	**116,60%**

Passivo		30/06/2026	% do PL
Circulante			
Negociação e intermediação de valores	**5.2 (a)**	5.690	16,35%
Provisões e contas a pagar		87	0,25%
		5.777	**16,60%**
Total do passivo		**5.777**	**16,60%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	122.000	350,63%
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	(99)	-0,28%
Amortização de cotas	**8.3**	(72.500)	-208,36%
Prejuízos acumulados	**7**	(14.606)	-41,99%
Total do patrimônio líquido		**34.795**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**40.572**	**116,60%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais, exceto lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	18/12/2025 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	**5.2 (b)**	(922)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	1.813
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2 (a)**	(15.531)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	(812)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(15.452)**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	1.212
Resultado com operações compromissadas		67
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(245)
		1.034
Despesas operacionais		
Taxa de administração	**6 e 10**	(64)
Outras despesas operacionais	**10**	(52)
		(116)
Prejuízo do período		**(14.534)**
Quantidade de cotas integralizadas		**1.218.782**
Prejuízo por cota integralizada - R$		**- 11,93**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**28,55**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 18 de dezembro de 2025		122.000	-	-	-	122.000
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**8.3**	-	(72.500)	-	-	(72.500)
Gastos com colocação de cotas		-	-	(99)	-	(99)
Prejuízo do período		-	-	-	(14.534)	(14.534)
Rendimentos declarados	**7**	-	-	-	(72)	(72)
Em 30 de junho de 2026		**122.000**	**(72.500)**	**(99)**	**(14.606)**	**34.795**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Nota	18/12/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		67
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.212
Pagamento de taxa de administração		(54)
Pagamento de outras despesas operacionais		(24)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(245)
Caixa líquido das atividades operacionais		**956**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (b)**	(20.940)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	**5.2 (b)**	20.018
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	**5.2 (a)**	1.813
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	**5.2 (a)**	(272.166)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	**5.2 (a)**	252.992
Caixa líquido das atividades de investimento		**(18.283)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	122.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**8.4**	(50)
Amortização de cotas integralizadas	**8.3**	(72.500)
Rendimentos distribuídos	**7**	(72)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**49.378**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**32.051**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**32.051**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

HEDGE FUND LORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (64.083.111/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras no período de 18 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

A Hedge Fund Lore Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), inscrita no CNPJ sob o nº 64.083.111/0001-91, é a Classe única de cotas do HHedge Fund Lore Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora") e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"). A Classe foi constituída em 16 de dezembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2025. A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vii) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e (viii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII. As disponibilidades financeiras que temporariamente não estejam aplicadas nesses ativos são aplicadas em cotas de fundos de investimento ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe. Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas, a Classe deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

Em 30 de junho de 2026 as cotas da Classe não se encontravam admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O Anexo I do Regulamento prevê que as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras do período de 18 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora em 08 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos seus negócios, o que teria impacto na sua rentabilidade.

4.1.5 Risco de mercado

O valor das cotas de fundos de investimento imobiliário e dos demais ativos que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor desses ativos, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação, bem como o valor patrimonial das Cotas, poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Nos termos do Capítulo 2 do Anexo I do Regulamento, a responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

O investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento consiste em investimento de longo prazo e de que, em 30 de junho de 2026, as Cotas não se encontravam admitidas à negociação em mercado organizado.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilação do valor das cotas de fundos de investimento imobiliário e dos demais ativos de sua carteira, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026
Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF DI	32.051
	32.051

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações. No período findo em 30 de junho de 2026, o resultado dessa operação foi de R$ 1.212.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário	8.521
	8.521

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

			30/06/2026			
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Quantidade de cotas detidas**	**Percentual das cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
Patria Securities Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (PSEC11)	Não	Híbrido	95.624	0,52%	56,80	5.432
Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (TRBL11)	Não	Renda	49.368	0,64%	62,58	3.089
						8.521

Patria Securities Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (PSEC11)
O Patria Securities Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 35.507.457/0001-71, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Patria – VBI Securities Ltda. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio de uma estratégia de investimento diversificada no mercado imobiliário, com atuação principalmente nos segmentos de fundos de investimento imobiliário (FII) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Sua estratégia contempla a aquisição de cotas de FIIs, incluindo fundos listados e outros veículos destinados a investidores profissionais, bem como investimentos em CRIs e demais ativos imobiliários elegíveis, buscando diversificação e geração de resultados para a carteira. Atualmente, o fundo vem conduzindo um processo de reposicionamento estratégico, com redução gradual da quantidade de posições em FIIs e ampliação da exposição a operações de crédito imobiliário, incluindo novas operações de CRIs, de modo a buscar maior participação de ativos de crédito na composição da carteira. Dessa forma, o fundo busca gerar valor aos cotistas por meio da valorização dos ativos e da geração de renda proveniente dos investimentos imobiliários e de crédito que compõem sua carteira, conciliando diversificação, geração de rendimentos e potencial de valorização no longo prazo, observados os limites, condições e demais disposições estabelecidos em seu regulamento e na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (TRBL11)
O Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 16.671.412/0001-93, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, administrado pela Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gerido pela Rio Bravo Investimentos Ltda. e pela Tellus Investimentos e Consultoria Ltda. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, com foco na aquisição e gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial. Sua estratégia contempla principalmente a aquisição de galpões logísticos, preferencialmente localizados em regiões metropolitanas das principais capitais do país, buscando ativos com características adequadas à geração de renda e à valorização patrimonial ao longo do tempo. A gestão ativa da carteira busca maximizar o potencial dos imóveis por meio da administração dos contratos de locação, relacionamento com os locatários, manutenção e melhoria dos ativos e aproveitamento de oportunidades de valorização e reciclagem do portfólio. Dessa forma, o fundo busca gerar retorno aos cotistas por meio da geração de receitas recorrentes provenientes dos imóveis e da valorização de seu patrimônio, observados os limites, condições e demais disposições estabelecidos em seu regulamento e na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Movimentação do período

Saldo em 18 de dezembro de 2025	**-**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	272.166
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(252.992)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(15.531)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(812)
Negociação e intermediação de valores	5.690
Saldo em 30 de junho de 2026	**8.521**

Compreendem os rendimentos recebidos provenientes das Cotas de fundos de Investimento Imobiliários (FIIs)

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.813)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1.813
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

(b) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Movimentação do período	
Saldo em 18 de dezembro de 2025	**-**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	20.940
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(20.018)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(922)
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	18/12/2025 a 30/06/2026
Taxa de administração	64
	64

Nos termos do Capítulo 10 do Anexo I do Regulamento, são devidas pela Classe, para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12), a Taxa de Administração correspondente a: (i) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 10, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. Não será cobrada Taxa de Gestão. À Taxa de Administração poderá ser acrescida a taxa de administração dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano; essa taxa máxima não é aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Não será cobrada da Classe taxa de gestão e performance.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

7. Política de distribuição dos resultados

Nos termos do Capítulo 8 do Anexo I do Regulamento, a Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. O percentual mínimo é observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**18/12/2025 a 30/06/2026**
Prejuízo do período	(14.534)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	812
Despesas operacionais não pagas	51
Prejuízo base caixa - art. 1º, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(13.671)**
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)	13.743
Rendimentos declarados no período	**72**
Rendimentos pagos no período	**72**
Rendimentos pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,0591**

(*) Como previsto no Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente, é também distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, o Fundo realizou o pagamento em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no período atual, que será compensado no próximo exercício.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	122.000	1.218.782
	122.000	**1.218.782**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,10**

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 1.000.000, ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo I ("Capital Autorizado").

A Primeira Emissão de cotas da Classe foi aprovada no Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição, de 16 de dezembro de 2025, no montante de até R$ 150.000, correspondente a até 1.500.000 cotas, ao preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, acrescido da taxa de distribuição primária de R$ 0,10 (dez centavos) por cota, perfazendo o preço de integralização de R$ 100,10 (cem reais e dez centavos) por cota. A oferta pública, registrada pelo rito automático nos termos da Resolução CVM nº 160 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/417, em 17 de dezembro de 2025, foi encerrada em 15 de junho de 2026.

8.3 Amortização de cotas

	18/12/2025 a 30/06/2026
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(72.500)
	(72.500)

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe amortizou R$ 72.500 de suas cotas, em duas parcelas: R$ 47.500 em 3 de fevereiro de 2026 e R$ 25.000 em 3 de março de 2026, correspondentes a R$ 59,4856 por cota. As amortizações não alteraram a quantidade de cotas integralizadas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	18/12/2025 a 30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	99
	99

Os gastos com colocação de cotas registrados no período totalizam R$ 99 e referem-se à remuneração de distribuição da Primeira Emissão de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Capítulo 8 do Anexo I do Regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	18/12/2025 a 30/06/2026
Prejuízo do período	(14.534)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	122.000
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(72.500)
Gastos com colocação de cotas	(99)
	49.401
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**-29,42%**

(*) Apurado considerando-se o prejuízo do período sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e dos gastos com colocação de cotas.

10. Encargos debitados à Classe

	18/12/2025 a 30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração	64	0,10%
Outras despesas operacionais	52	0,08%
	116	**0,18%**
Patrimônio líquido médio do período		**64.535**

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23. Em 30 de junho de 2026 as cotas da Classe não se encontravam admitidas à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado e a Classe possuía um único cotista, pessoa jurídica, de modo que a isenção de que trata este parágrafo não lhe é aplicável.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora, cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	32.051	-	32.051
Cotas de fundos de investimento imobiliário	8.521	-	-	8.521
Total do ativo	**8.521**	**32.051**	**-**	**40.572**

As movimentações das cotas de fundo de renda fixa e das cotas de fundos de investimento imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período findo em 30 de junho de 2026, contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

16.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e o patrimônio líquido da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Em 16 de dezembro de 2025, por meio do Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Administrador e do Gestor, foram constituídos o Fundo e sua classe única de cotas, sob a forma de condomínio fechado e com responsabilidade limitada dos cotistas, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, tendo sido aprovado o Regulamento vigente, protocolado no Fundos.NET em 19 de dezembro de 2025. No período findo em 30 de junho de 2026 não houve alteração do Regulamento.

16.4 Em 01 de janeiro de 2026, por meio de Ata da Assembleia Geral Extraordinaria, Os Cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições, autorizar que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). As deliberações aprovadas nesta Assembleia Especial passarão a ter efeito no fechamento do dia 08 de janeiro de 2026.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *